

# Reguleringsplan for Møllervegen 28 m.fl

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID RI1808

Saksnummer:

Dokument:

## Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for  
Utvikling av Møllervegen 28 m.fl. Kronå til Boligbebyggelse med utbygging av ca. 98 boliger, noe næring – bevertning og kaipromenade. Endelig boligtall er ikke fastsatt.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som kan skape liv mot nytt torgområde.
  - god terrengtilpassing
  - bevaring av kulturminner
  - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
  - etablering av møteplasser, kaipromenade og steder for rekreasjon
  - miljømessig gode løsninger
  - åpen overvannshåndtering
  - Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater og tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent dokumentasjon på hvordan lokal overvannshåndtering er i varetatt der valg av løsning er begrunnet.

- § 2.3 Det skal ved utformingen av ny bebyggelse og utearealer legges til rette for et trygt og godt sosialt miljø. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal ha et moderne formspråk.
- § 2.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for hele området. Planen skal vise opparbeiding av uteoppholdsarealene, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, trafostasjoner, eventuelle forstøtningsmurer, interne gangveier og beplantning. Ved valg av beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og universell tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
- § 2.5 Geotekniske undersøkelser  
Geoteknisk vurdering/undersøkelse, datert, 09.10.20 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kan det kreves supplerende undersøkelser.
- § 2.6 Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivarettatt.
- § 2.7 For nye boliger skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. T-1442/2021. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone definert i T-1442/2021). Halvparten av oppholdsrom og herunder minimum et soverom skal vende mot stille side.

#### **Bestemmelser til arealformål**

### **Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

#### **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BB1 og BB2**

- § 3.1 Plassering og høyde  
Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensler, formålsgrenser og regulerte høyder slik det fremgår av plankartet.
- 1,5 meter over maksimale høyder tillates tekniske installasjoner begrenset til 15% av underliggende takflate.
- Balkonger kan gå 2,0 meter utenfor byggegrensler, innenfor formålsgrenser.
- Det tillates pergola eller annen åpen overdekning av utemøbler i utearealene. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrensler og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Nettstasjoner, sykkelkur, avfallsbeholdere og andre nødvendige serviceinstallasjoner kan plasseres utenfor

byggegrense. Plassering skal avklares med Byantikvar. Takoppbygg skal tilpasses byggets arkitektur og form.

### § 3.2 Utforming

Det skal sikres variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og materialbruk. Valg av materialer i bygg og anlegg skal sikre variasjon. Bygg innenfor felt BB1 skal ha trekledning og ha variasjon i farge og fasadeuttrykk. Tak på bebyggelsen skal senkes ned mot sundet og mot verneverdig bebyggelse. Svalgang tillates ikke.

Det skal være minimum 0,5 meter avstand mellom privat uteplass/balkong og Kaipromenade. Balkonger mot Kaipromenaden skal ha differensiert/ulikt uttrykk for hver etasje.

Privat uteplass på bakkeplan mot Kaipromenaden skal ligge minimum 0,8 meter hevet opp for Kaipromenaden og avstanden til kaipromenaden skal beplantes med grønt.

Det skal legges vekt på en god arkitektonisk utforming med gode detaljer og materialbruk. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Utearealene skal ha et tydelig grønt preg. Beplantningen skal være allergivennlig og variert.

### § 3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttning for ny bebyggelse skal ikke overskride 10.200 m<sup>2</sup> BRA samlet for hele området.

Parkeringskjellere og arealer for boder helt eller delvis under terreng kommer i sin helhet i tillegg til fastsatt BRA.

Sykkelskur og frittliggende nettstasjon regnes ikke med i BRA.

I sokkeletasje innenfor # Bevertning kan det etableres bevertning og evt. tjenesteyting, maksimalt 250 m<sup>2</sup> BRA.

### § 3.4 Leilighetsstørrelser

Det skal være varierte boligstørrelser innenfor planområdet, fra 45 m<sup>2</sup> BRA til ca. 130 m<sup>2</sup> BRA.

### § 3.5 Felles uteoppholdsareal (MUA)

MUA skal utgjøre minimum 16 m<sup>2</sup> MUA per bolig.

Det skal avsettes lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup>.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. retningslinje T 1442.

Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng og lokk over garasjekjeller. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl. 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.

### § 3.6 Krav til den enkelte bolig

Enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst skal søkes unngått.

Alle leiligheter skal ha privat eller felles øst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng eller balkong. Størrelsen på privat uteareal for boenhetene varierer i forhold til boenhetens størrelse.

### § 3.7 Parkering

Bil

Boliger over 50 m<sup>2</sup> - min. 1,0 plass per boenhet, maks 1,2 plass pr 100 m<sup>2</sup>.

Boliger under 50 m<sup>2</sup> - maks 1,2 plass pr 100 m<sup>2</sup>.

Beverting/tjenesteyting – 0,9 plass pr 100 m<sup>2</sup>.  
Minst 5 % av maksimalkravet skal være for forflytningshemmede.  
Minimum 20 % av kapasiteten i parkeringsanlegget tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.

Sykkel

For boliger over 50 m<sup>2</sup> er det krav om min. 3,0 sykkelparkeringer per boenhet.  
For boliger under 50 m<sup>2</sup> er det krav om min. 2,0 sykkelparkeringer per boenhet.  
En sykkel per boenhet kan plasseres i sportsbod.  
Beverting/tjenesteyting – min. 2,0 sykkelparkeringer pr 100 m<sup>2</sup>.

### § 3.8 **Bestemmelse for bebyggelse og anlegg, felt BB2**

Bebyggelsen skal deles opp i 3 volumer med sprang i fasade og/eller høyde.  
Takene i enden av bebyggelsen skal brekkes ned med valm i taket.

### § 3.9 **Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B**

Bebyggelsen består av verneverdig frittliggende bebyggelse.

### § 3.10 **Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, f\_Renovasjonsanlegg**

Innenfor området skal det plasseres nedgravd anlegg. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av

### § 3.11 **Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, f\_Lekeplass**

Lekeplass skal tilpasses mindre barn, være allment tilgjengelig med trinnfri adkomst til kaipromenade og være uten gummidekke. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

## **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**

**Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene o\_Veg, o\_Veg2, o\_Fortau, f\_Torg, o\_Gatetun, o\_Gatetun2, o\_Gangveg, o\_SK -Kaipromenade**

**o\_Veg**

§ 4.1 o\_Veg er del av offentlig veg – Strandgata, Grønnhauggata, Møllervegen, Tuhauggata. Veiene skal være offentlige og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.

**o\_Veg2**

§ 4.2 Veg er en del av offentlig veg Møllervegen, innkjøring til Møllervegen 22. Veien skal være offentlig og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.

**o\_Fortau**

§ 4.3 o\_Fortau har varierende bredder. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

#### **f\_Torg**

- § 4.4 f\_Torg skal være et offentlig tilgjengelig torgareal. 250 m<sup>2</sup> av torget kan benyttes til uteservering knyttet til # Bevertning.

#### **f\_Gatetun**

- § 4.5 f\_Gatetun skal være et offentlig tilgjengelig Gatetun. Det tillates kjøring til parkeringsanlegg i tilgrensende eiendom 40/32, og egen eiendom 40/1007.  
Gatetunet skal opparbeides med brostein eller annet dekke i samråd med Byantikvar.

#### **f\_Gatetun2**

- § 4.6 o\_Gatetun2 skal være et offentlig tilgjengelig Gatetun. Det tillates kjøring til parkeringsanlegg i tilgrensende eiendom 40/32.  
Gatetunet skal opparbeides med brostein eller annet dekke i samråd med Byantikvar.

#### **f\_Gangveg**

- § 4.7 Det skal sikres en fri gangtrassé på minimum 2,5 meter fra f\_Gatetun2 til o\_Fortau langs Strandgata.  
Gangveg skal opparbeides med brostein eller annet dekke i samråd med Byantikvar.

#### **Kaipromenade, felt o\_SK**

- § 4.8 Felt o\_SK skal opparbeides til allmenn tilgjengelig kaipromenade.  
Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Langs sjø/kaifront skal det være redningsstiger.  
Tiltak i sjø skal utføres i tidsrommet september – februar, når naturen står mest i ro.

### **Bestemmelser til hensynssoner**

#### **Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

- § 5.1 H560  
Innenfor hensynssonen H560 skal Møllervegen reetableres og eksisterende landskap bevares.
- § 5.2 H570\_1  
Eiendommen 40/195 skal bevares. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre utvendige tiltak på bygningen, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgeriker og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres.  
Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting og skilting må avklares med kommunens byantikvar.  
For eventuelle byggetiltak innenfor hensynssonen legges særlige, estetiske vurderinger til grunn. Samspill med den bevaringsverdige bebyggelsen skal særlig vektlegges. Utearealer innenfor hensynssonen spesialområdet må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og utebelysning.
- § 5.3 H570\_2  
Eiendommen Møllervegen 28 – «Røthinguset» skal bevares. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre utvendige tiltak på bygningen, skal takteking, eldre

vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres.

Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting og skilting må avklares med kommunens byantikvar.

For eventuelle byggetiltak innenfor hensynsonen legges særlige, estetiske vurderinger til grunn. Samspill med den bevaringsverdige bebyggelsen skal særlig vektlegges. Utearealer innenfor hensynsonen spesialområdet må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og utebelysning.

#### § 5.4 H570\_3

Eiendommen Møllervegen 21 – «Sirihuset» skal bevares. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre utvendige tiltak på bygningen, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres.

Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting og skilting må avklares med kommunens byantikvar.

For eventuelle byggetiltak innenfor hensynsonen legges særlige, estetiske vurderinger til grunn. Samspill med den bevaringsverdige bebyggelsen skal særlig vektlegges. Utearealer innenfor hensynsonen spesialområdet må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og utebelysning.

### Bestemmelser til bestemmelsesområde

#### § 6.1 #Beverting

Sokkeletasje kan benyttes til bolig/næring – beverting.

Sokkeletasje skal ha åpne fasader mot torgarealet ned mot sundet.

#### § 6.2 #Gj.g. - Gjennomgang

Innenfor #Gj.g. skal det etableres åpning i bebyggelsen på nivå med fortau med bredde 2,5 m og høyde 2,7 m.

#### § 6.3 #Parkering

Innenfor #Parkering tillates underjordisk parkeringsanlegg/kjeller og kulvert.

#### § 6.4 #Gangforbindelse

Innenfor område #Gangforbindelse skal det etableres allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra f\_Gatetun til f\_Lekeplass.

### Rekkefølgebestemmelser

#### Før rammetillatelse gis

§ 7.1 Tillatelse til tiltak i felt BB1, BB2 kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagedekning foreligger.

§ 7.2 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for BB1, BB2 og f\_Lekeplass i målestokk 1:200

§ 7.3 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent estetikkplan.

§ 7.4 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for VA-anlegget.

#### **Før igangsettingstillatelse gis**

§ 8.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse på bygg over bakken skal det være godkjent teknisk plan for vann, avløp og felles tekniske anlegg under bakken som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.

§ 8.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.

§ 8.3 Geoteknisk prosjektering med evt. angivelse av sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for det enkelte felt.

#### **Før bebyggelse tas i bruk**

§ 9.1 Før bygning tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer, kaipromenade og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 9.2 Det skal være innlevert og godkjent dokumentasjon på alle tekniske anlegg før bygg tas i bruk i det enkelte byggetrinn.

§ 9.3 Tinglyst erklæring om offentlig ferdselsrett.  
Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor delfelt BB1 og BB2 skal offentlig ferdselsrett fra Grønhauggata til Strandgata være sikret gjennom tinglyst erklæring.

Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor delfelt BB1 og BB2 skal offentlig ferdselsrett fra f\_Gatetun via f\_Lekeplass til o\_SK- Kaipromenade, være sikret gjennom tinglyst erklæring.

#### **Før ferdigattest**

§ 10.1 Før ferdigattest for det enkelte byggetrinn kan gis skal det være godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Notat Geotekniske undersøkelser, datert 09.10.20, DokID:

Støyrapport, datert 28.10.20 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering, DokID: